

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6949/2009

ACJC/514/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 13 AVRIL 2012**

Entre

**X.** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 18<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 avril 2011 et intimée sur appel joint, comparant par Me Antoine Herren, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y.**\_\_\_\_\_ représentée par **Z.**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_, intimée sur appel principal et appelante sur appel joint, comparant par Me François Bellanger, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 avril 2012.

---

**EN FAIT**

**A.** a) Par jugement JTPI/5979/2011 du 14 avril 2011, notifié aux parties le 19 septembre 2011, le Tribunal de première instance a condamné la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y. \_\_\_\_\_ (ci-après : "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES") à verser à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 21'448 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2007 et l'a condamnée en tous les dépens, y compris une indemnité de procédure de 5'000 fr. valant participation aux honoraires du conseil de X. \_\_\_\_\_ SA, les parties étant déboutées de toutes autres conclusions.

b) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 31 mai 2011, X. \_\_\_\_\_ SA appelle de ce jugement et conclut à son annulation et, cela fait, à ce que la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES soit condamnée à lui verser la somme de 51'538 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 2 novembre 2007, à ce qu'elle soit condamnée en tous les dépens de première et deuxième instances, comprenant une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat, et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres conclusions.

c) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 août 2011, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES a, d'une part, répondu à l'appel précité et, d'autre part, formé un appel joint contre le jugement précité. Elle a conclu à l'annulation de ce jugement et, cela fait, au rejet de l'appel de X. \_\_\_\_\_ SA, à ce que son appel joint soit déclaré bien fondé, à ce que X. \_\_\_\_\_ SA soit déboutée de toutes ses conclusions en paiement et condamnée aux dépens de première instance et d'appel, y compris une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat, et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres conclusions.

**B.** Les éléments suivants résultent du dossier :

a) X. \_\_\_\_\_ SA est une entreprise de travaux d'étanchéité, de couverture et de ferblanterie sise à Plan-les-Ouates.

Elle a été contactée en 2005 par la régie Z. \_\_\_\_\_ SA, représentant la "Copropriété du chemin A. \_\_\_\_\_" (ci-après : la "COPROPRIETE"), afin de lui présenter une offre pour la réfection de l'étanchéité et de la ferblanterie de la dalle sur garage située devant les immeubles no 18, 20 et 22 du chemin A. \_\_\_\_\_ à Genève.

Pour procéder à la soumission, Z. \_\_\_\_\_ SA a utilisé un descriptif des travaux poste par poste qu'elle avait fait élaborer par l'entreprise B. \_\_\_\_\_ SA.

b) Dans un devis du 10 février 2006, X. \_\_\_\_\_ SA a chiffré les différents postes énumérés dans le descriptif des travaux précité. Ce devis portait sur la "*réfection complète de l'étanchéité et de la ferblanterie de la dalle parking*" devant les immeubles 18, 20 et 22 du chemin A. \_\_\_\_\_, pour un montant total de 307'825 fr. 85 TTC.

---

D'après ce devis, la surface de la dalle parking à exécuter était évaluée à 1115 m<sup>2</sup>. Le devis prévoyait également diverses interventions sur "les bacs à fleurs" (cf. postes V.A.5, V.B.2.2, V.B.4, V.B.6, V.B.7, V.B.9, VI.A.1, VI.B.2, VI.B.3 et VI.C.13), définis par une surface globale de 170 m<sup>2</sup>, sans plus de précisions quant aux caractéristiques respectives et à l'emplacement de chacun de ces bacs à fleurs.

Deux devis complémentaires ont été établis, l'un par X. \_\_\_\_\_ SA à une date non précisée pour un montant de 13'213 fr. 30, et l'autre émanant de C. \_\_\_\_\_ le 11 novembre 2005 pour des travaux de carrelage d'un montant de 21'831 fr. 60.

c) Le 10 août 2006, un contrat fondé sur le modèle de contrat SIA 1023 et soumis aux normes SIA 118 a été signé entre X. \_\_\_\_\_ SA, en qualité d'entrepreneur, et la COPROPRIETE, en qualité de maître de l'ouvrage, représentée par la direction des travaux Z. \_\_\_\_\_ SA. Ce contrat portait sur la réfection de la dalle sur garage située devant les immeubles du chemin A. \_\_\_\_\_ au prix forfaitaire de 325'000 fr. TTC, lequel incluait le devis initial de X. \_\_\_\_\_ SA du 10 août 2006, son devis complémentaire et le devis complémentaire de C. \_\_\_\_\_.

La clause 2.3 du contrat précisait que, malgré le prix forfaitaire, une déduction pourrait être appliquée au cas où des travaux compris dans le contrat ne seraient pas exécutés.

d) Le 5 novembre 2006, X. \_\_\_\_\_ SA a adressé à Z. \_\_\_\_\_ SA un devis complémentaire pour un montant de 25'179 fr. 20 TTC, soit 55'838 fr. de travaux complémentaires (sciage de la dalle de répartition et du revêtement bitumeux entre la surface végétalisée et la zone de roulement, piquage de la chape armée épaisseur moyenne 12 à 15cm et évacuation, arrachage de l'isolation thermique et évacuation, arrachage de la barrière de vapeur et évacuation, coffrage et confection d'un bord de dalle, décrochement de l'étanchéité sur la tranche de la dalle y compris renforts, fourniture et pose d'un revêtement bitumeux, complément sur pavés 8/11 en granit pour bordure en ciment avec caniveau), sous déduction de 32'415 fr. 50 pour des travaux supprimés. Les travaux complémentaires visés dans ce devis avaient été rendus nécessaires par la découverte d'une chape de béton armé recouvrant la dalle de parking sur une surface de 312 m<sup>2</sup>, qui n'avait pas été identifiée lors des sondages.

e) Le 23 février 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a adressé un nouveaux devis complémentaire à Z. \_\_\_\_\_ SA, portant sur un montant de 13'815 fr. 85 pour des travaux d'étanchéité sur les bacs à fleurs en bordure de l'escalier, les rampes pour handicapés et la rampe d'accès aux immeubles.

f) Un dernier devis complémentaire daté du 3 mai 2007 a été adressé à Z. \_\_\_\_\_ SA par X. \_\_\_\_\_ SA, de 12'174 fr. 95 pour des travaux d'étanchéité sur le "dernier bac à fleurs", situé en bordure de la rampe piétonne.

Ce devis a fait l'objet d'un bon no 350117 émis le 11 mai 2007 par Z. \_\_\_\_\_ SA.

---

**g)** Le 3 mai 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a émis une facture no DS-07-9098 à l'attention de Z. \_\_\_\_\_ SA, pour un montant de 360'296 fr. 25, selon le décompte reproduit ci-dessous :

1. Réfection de l'étanchéité et de la ferblanterie de la dalle parking devant les immeubles selon notre offre du 10 février 2006 et selon le contrat SIA du 18 août 2006 au montant à forfait net TTC	325'000 fr. 00
2. Travaux complémentaires selon décisions sur place et déductions des travaux non exécutés selon notre offre du 5 novembre 2006	25'179 fr. 20
3. Travaux selon notre offre du 23 février 2007 comprenant les bacs à fleurs en bordure de l'escalier, les rampes pour handicapés et la rampe piétonne (...) Total des travaux TTC	(...) 12'341 fr. 70
4. Réfection du revêtement bitumeux de la zone publique en haut de la rampe comprenant décapage du revêtement existant et pose d'un nouveau revêtement bitumeux d'épaisseur variable pour rattrapage des niveaux (...) Total des travaux TTC	(...) 1'506 fr. 40
<b>TOTAL DES TRAVAUX TTC</b>	<b>364'027 fr. 30</b>
Travaux non exécutés selon contrôle sur place du 3 mai 2007 (...)	(...)
Travaux compris dans l'offre du 10 février 2006 (...)	
Total déduction TTC	- 3'371 fr. 05
<b>TOTAL ENSEMBLE TRAVAUX TTC</b>	<b>360'296 fr. 25</b>

**h)** Le 3 juillet 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a adressé une nouvelle facture no DS-07-9098 à Z. \_\_\_\_\_ SA, pour un montant total de 376'538 fr. 50, aux termes de laquelle un solde de 118'854 fr. restait dû.

Elle incluait les postes supplémentaires suivants, non compris dans la première facture :

5. Travaux selon offre du 3 mai 2007 comprenant la réfection	14'174 fr. 95
--	---------------

---

complète du bac à fleurs en béton situé en bordure de la rampe piétonne Montant TTC

Travaux exécutés selon l'ordre verbal sur place de G. \_\_\_\_\_

6. Réfection du bac à fleurs situé contre le bâtiment dim. 140x245. Exécution semblable à celle des autres bacs 4'067 fr. 30

Total des travaux TTC

Pour mémoire : travaux non facturés, déduits ou non prévus dans la soumission (*Pour le détail, cf. pièce n. 18 appelante, ch. 7-15*)

Travaux non exécutés selon contrôle sur place du 3 mai 2007 avec Mrs. D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_

Total déductions TTC - 3'731 fr. 05

TOTAL ENSEMBLE TRAVAUX TTC 376'538 fr. 50

Déduire acompte reçu

24.10.2006 103'842 fr. 30

14.11.2006 103'842 fr. 20

29.03.2007 50'000 fr. 00

SOLDE DÛ SUR TRAVAUX TTC 118'854 fr. 00

**i)** Ces deux factures faisaient suite à quatre relevés que X. \_\_\_\_\_ SA avait fait parvenir à la COPROPRIETE, soit pour elle Z. \_\_\_\_\_ SA, les 24 octobre 2006, 14 novembre 2006, 22 janvier 2007 et 23 mars 2007.

Il ressort de ces pièces que la COPROPRIETE a approuvé les trois premiers relevés, à hauteur respectivement de 103'842 fr. 30 (Situation 1 no DS-06-8421), 103'842 fr. 20 (Situation 2 no DS-06-8450) et 50'000 fr. (Situation 3 no DS-07-9037), mais que la dernière situation notifiée (Situation 4 no DS-07-9085), qui incluait les devis des 5 novembre 2006 et 23 février 2007, n'a pas été approuvée.

**j)** Le 17 octobre 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a adressé un rappel de la facture du 3 juillet 2007 à la COPROPRIETE, avec mise en demeure et fixation d'un délai de paiement au 2 novembre 2007.

**k)** Par courrier du 11 novembre 2007, D. \_\_\_\_\_, architecte auprès de Z. \_\_\_\_\_ SA durant la majeure partie du chantier, a confirmé, à la demande de X. \_\_\_\_\_ SA, que la rampe en béton et les bacs à fleurs attenants côté terrasse accessible n'avaient pas été prévus dans les travaux demandés et adjugés. Ces travaux avaient été décidés après la

---

dépose de la terre et la démolition de la chape de protection en béton armé. La réfection des bacs à fleurs avait été exécutée sur la base de devis complémentaires, après avoir constaté une propagation de l'eau dans les bacs à fleurs et des infiltrations sous la dalle des garages en cours de chantier. C'était la raison pour laquelle des travaux supplémentaires avaient été entrepris et réalisés sur la base de devis complémentaires.

l) Par courrier de son conseil du 22 novembre 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a fixé à la COPROPRIETE un ultime délai au 30 novembre 2007 pour s'acquitter de tous les montants réclamés.

Le 7 décembre 2007, X. \_\_\_\_\_ SA a reçu, pour solde de tout compte, la somme de 67'315 fr. 50 de la part de la COPROPRIETE, portant le total des montants versés par celle-ci à 325'000 fr.

m) Mandatée par Z. \_\_\_\_\_ SA, la société F. \_\_\_\_\_ SA a rendu un rapport le 12 décembre 2007 portant sur les quantitatifs des travaux d'étanchéité sur la dalle parking effectués par X. \_\_\_\_\_ SA. Ce rapport relève notamment les points suivants :

- les longueurs indiquées dans le devis initial sont du même ordre de grandeur que celles mesurées par F. \_\_\_\_\_ SA;
- la surface de 1115 m<sup>2</sup> correspond environ à l'intégralité de la parcelle devant les immeubles;
- il y a divergence entre la surface d'étanchéité mentionnée dans le devis initial (1115 m<sup>2</sup>) et celle que X. \_\_\_\_\_ SA a exécutée, que F. \_\_\_\_\_ SA estime à 709 m<sup>2</sup>, y compris les bacs à fleurs (déduction faite des zones non exécutées);
- pour les travaux de réfection, X. \_\_\_\_\_ SA a intégré des majorations de surfaces, notamment elle a rajouté 17 m<sup>2</sup> pour les bacs à fleurs, ce qui signifie que, selon le devis, la surface totale étanchée est de 1285 m<sup>2</sup> (1115 + 179 = 1285 m<sup>2</sup>); F. \_\_\_\_\_ SA en déduit que l'entreprise s'est trompée sur cette surface;
- la formulation du devis initial ne comprend pas les petits bacs à fleurs situés autour de la placette de l'entrée du fond (vers accès garage par escalier), mais selon F. \_\_\_\_\_ SA, en fonction des métrés, ils devraient être inclus,
- l'offre initiale ne comprenait pas les zones A et B (dalles sur rampe parking et locaux techniques);
- F. \_\_\_\_\_ SA est d'avis que le volume de terre de 85 m<sup>3</sup> est surfait et a identifié 56 ml de joint de dilatation au lieu des 113 ml indiqués par l'entreprise;
- F. \_\_\_\_\_ SA estime les moins-values à un montant de 40'435 fr. (sans compter le remblayage de grave et l'excavation des matériaux).

---

n) Par courrier de son conseil du 11 février 2008, la COPROPRIETE a invoqué la moins-value susmentionnée et contesté la facturation des travaux complémentaires, à l'exception de ceux visés dans le devis du 5 novembre 2006. Elle relevait par ailleurs que les bacs à fleurs étaient facturés à double, dans la mesure où ils étaient inclus dans le devis initial pour une surface de 170 m<sup>2</sup>. Selon le décompte établi par son conseil, la COPROPRIETE estimait disposer d'une préention de 44'069 fr. 20 envers X. \_\_\_\_\_ SA.

Plusieurs courriers ont été échangés entre les conseils des parties en relation avec ce litige.

o) Par acte déposé le 17 avril 2009, X. \_\_\_\_\_ SA a assigné la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES en paiement de 51'538 fr. 50 avec intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2007.

p) Lors de l'audience de comparution personnelle du 26 janvier 2010, X. \_\_\_\_\_ a persisté dans sa requête. Selon lui, les parties s'étaient entendues pour un prix forfaitaire car la configuration des lieux (terrain végétalisé, plus d'un mètre de terre) rendait toute estimation difficile. Il avait contrôlé la soumission sur la base des plans remis par D. \_\_\_\_\_ de Z. \_\_\_\_\_ SA. Il a expliqué avoir défini une grande surface de terre, ainsi que des bacs couverts de végétation, lesquels ne faisaient pas l'objet de la soumission, de même qu'un grand mur de béton dont le coût était important. Deux devis complémentaires, dont celui de C. \_\_\_\_\_, avaient été inclus dans le montant forfaitaire.

X. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'après le début des travaux, un dallage de protection avait été découvert, ainsi qu'un problème d'étanchéité. Il avait fallu procéder à des recherches pour en découvrir l'origine et il avait proposé de retirer le petit bac à fleurs, sans facturer son travail. L'étanchéité était percée et, selon lui, cela provenait du bac voisin. Z. \_\_\_\_\_ SA lui avait demandé d'établir un devis. Il en avait été de même pour tous les bacs à fleurs. Chaque fois, X. \_\_\_\_\_ avait établi un devis qu'il soumettait à D. \_\_\_\_\_. À la demande de G. \_\_\_\_\_, administrateur de la COPROPRIETE, X. \_\_\_\_\_ avait également refait le petit bac le long de la façade. Il a confirmé avoir déduit les travaux non effectués du montant forfaitaire. Il n'y avait pas eu de réception formelle des travaux.

Sur présentation du document de soumission du 10 février 2006, X. \_\_\_\_\_ a précisé que, s'agissant du point 4 indiquant 1115 m<sup>2</sup>, on ne lui avait pas demandé de corriger le descriptif et que les mètres carrés ne comptaient plus dans le cadre d'un forfait.

Enfin, X. \_\_\_\_\_ a expliqué avoir établi la seconde facture à la demande de E. \_\_\_\_\_ de Z. \_\_\_\_\_ SA, qui souhaitait que tous les travaux effectués et non facturés soient ajoutés, pour mémoire. Il y avait également ajouté des travaux qu'il avait, dans un premier temps, laissés de côté.

---

q) Le Tribunal de première instance a ordonné des enquêtes et, dans ce cadre, il a entendu cinq témoins en relation avec les travaux litigieux.

À teneur du procès-verbal d'enquêtes du 27 avril 2010, le témoin H. \_\_\_\_\_ a déclaré avoir travaillé sur le chantier en qualité de sous-traitant de X. \_\_\_\_\_ SA et avoir participé à l'élaboration du devis initial (pièce 5 appelante), ainsi qu'à celle du devis complémentaire du 5 novembre 2006 (pièce 9 appelante). Il a indiqué que la soumission était un forfait et qu'à son avis, elle avait été préparée par Z. \_\_\_\_\_ SA. Il l'avait complétée sur la base de plans, X. \_\_\_\_\_ ayant vérifié le quantitatif car il voulait un forfait. De nombreuses imprécisions s'étaient révélées au cours des travaux, tant en ce qui concernait le quantitatif que l'exécution. X. \_\_\_\_\_ SA avait accepté beaucoup de choses, mais s'agissant de la partie adjacente, "*cela allait trop loin*". Les bacs à fleurs situés près de l'entrée, qui n'étaient pas spécifiquement décrits dans la soumission, avaient été refaits. Un problème était ensuite intervenu avec les bacs à fleurs situés sur la partie adjacente, qui n'étaient pas compris dans la soumission.

Entendu le même jour, D. \_\_\_\_\_, architecte auprès de Z. \_\_\_\_\_ SA au moment des faits, a confirmé la teneur de son courrier daté du 11 novembre 2007. Il s'agissait d'un chantier dont la réalisation s'était révélée compliquée et difficile, dans la mesure où il n'y avait aucun plan permettant de déterminer la structure et l'épaisseur des dalles. L'entreprise B. \_\_\_\_\_ SA avait effectué les métrés et établi le descriptif des travaux sur la base de ce qui était visible sur place. Ce descriptif avait ensuite été utilisé pour les soumissions.

Des problèmes étaient survenus à mesure de l'avancement des travaux, notamment la découverte d'une dalle de béton armé de 20 cm d'épaisseur, d'une surface de 312 m<sup>2</sup>, sous laquelle se trouvait l'étanchéité. Des devis complémentaires avaient été établis avec X. \_\_\_\_\_ SA. Un devis complémentaire avait été demandé pour le problème lié aux bacs à fleurs sur la partie adjacente. Les devis avaient été transmis à l'administrateur de l'époque, I. \_\_\_\_\_, qui avait ensuite été secondé par G. \_\_\_\_\_. Certains devis avaient été acceptés, d'autres non, mais il fallait avancer dans les travaux car les voitures devaient pouvoir accéder au sous-sol. Tous les accords n'avaient pas été donnés, notamment en ce qui concernait les bacs à fleurs. Quant aux 1115 m<sup>2</sup> indiqués dans le devis initial (pièce 5 appelante), il s'agissait de la surface de l'étanchéité qui couvrait la dalle. Z. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas contrôlé cette surface, mais, aux dires du témoin, elle n'avait pas causé de problème. Le devis complémentaire du 5 novembre 2006 (pièce 9 appelante) constituait une modification par rapport à la soumission et concernait la dalle de béton armé d'une surface de 312 m<sup>2</sup> qui avait été découverte en cours des travaux.

Le témoin E. \_\_\_\_\_, qui avait succédé à D. \_\_\_\_\_ sur le chantier, a déclaré avoir effectué les relevés de chantier et contrôlé la facture finale. Il a confirmé avoir demandé à X. \_\_\_\_\_ SA de mentionner sur sa facture finale les travaux venant en déduction par rapport à la soumission. S'agissant de la facture finale du 3 juillet 2007 (pièce 18 appelante), il a confirmé avoir vérifié si les travaux complémentaires correspondaient à

---

ce qui avait été fait. S'agissant d'un forfait, il n'avait pas vérifié l'ensemble des métrés. Les postes rajoutés sur cette facture l'avaient été à sa demande et les montants rajoutés concernaient les bacs à fleurs.

Il ressort des procès-verbaux d'enquêtes des 3 juin et 21 septembre 2010 que le témoin J.\_\_\_\_\_, représentant F. \_\_\_\_\_ SA, a confirmé son rapport du 12 décembre 2007, réalisé en qualité de conseil de la COPROPRIETE, et non d'expert. Il a précisé avoir établi un métré sommaire, à savoir la vérification de certaines distances et volumes, afin de faire une corrélation entre le devis et les plans initiaux. La surface de 1022 m<sup>2</sup> mentionnée dans son rapport (pièce 31 appelante) correspondait à la totalité de la surface située devant l'immeuble. Il s'agissait d'une surface plane, dont X. \_\_\_\_\_ SA avait traité seulement 709 m<sup>2</sup>. Le témoin a indiqué avoir eu beaucoup de difficultés à faire une synthèse entre le devis initial et les devis complémentaires. Le devis initial avait été calculé sur la base de relevés, à savoir en tenant compte des hauteurs (3D), alors que les relevés de son rapport étaient uniquement en surface plane. La moins-value de 40'435 fr. figurant dans son rapport avait été calculée sur la base des quantitatifs et métrés établis en fonction des pièces soumises. À cet égard, le témoin a déclaré que, sur le total des travaux, cette moins-value pourrait être soit plus importante, soit inférieure. S'agissant des 1115 m<sup>2</sup> indiqués dans le devis initial, ils correspondaient à la surface horizontale devant l'immeuble. Concernant les bacs à fleurs, certains avaient été compris dans le devis initial, d'autres avaient été ajoutés et certains avaient été offerts. Les 170 m<sup>2</sup> figurant dans son rapport (p. 3, 1<sup>er</sup> paragraphe) correspondaient aux relevés verticaux des bacs à fleurs.

Le témoin J.\_\_\_\_\_ a encore déclaré que les représentants de la COPROPRIETE lui avaient demandé de vérifier si les travaux réalisés correspondaient au descriptif du devis initial et des devis complémentaires. Il avait abouti à un écart de 400 m<sup>2</sup>. Il a précisé s'être fondé sur la norme SIA 270 pour ses métrés, ainsi que sur les documents en sa possession, qui étaient difficiles à comprendre. Il a relevé que, dans le devis initial, les surfaces et les métrés étaient globaux, alors que les devis complémentaires concernaient certains bacs à fleurs. S'agissant du devis complémentaire du 27 février 2007 (pièce 13 appelante), le témoin a indiqué que, sur place, il n'avait pas retrouvé le bac à fleurs d'une surface de 82x145. Enfin, il a précisé qu'il avait tenu compte des travaux supprimés dans son rapport, mais pas dans son tableau analysant le devis initial. Il n'avait pas formellement déduit les surfaces afférentes aux travaux supprimés, mais en avait tenu compte dans les conclusions de son rapport.

À teneur des procès-verbaux d'enquêtes des 11 novembre et 9 décembre 2010, K.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a indiqué avoir suivi les travaux litigieux en tant que membre du comité de gestion de la COPROPRIETE à partir de 2004 et administrateur pendant l'année 2007. S'agissant du contrat signé par les parties, il avait été signé par I.\_\_\_\_\_ en sa qualité de président et Z.\_\_\_\_\_ SA leur avait indiqué qu'il s'agissait d'un forfait, mais que les postes qui, par hypothèse, ne seraient pas exécutés

---

seraient déduits de la facture finale. Le contrat portait sur un forfait pour l'entier de la surface. D. \_\_\_\_\_ était à l'origine de la clause 2.3 du contrat, qui avait été jugée nécessaire car les infiltrations se trouvaient essentiellement aux numéros 18 et 20 et il n'était pas utile de faire des travaux où il n'y avait pas d'infiltration, raison pour laquelle cette clause prévoyait la possibilité de déduire les postes non exécutés. Le prix fixé à forfait représentait le budget de la COPROPRIETE. Sur présentation de la soumission (pièce 5 appelante), le témoin a déclaré qu'elle comportait l'indication des travaux poste par poste et que X. \_\_\_\_\_ SA avait dû la compléter; ce faisant, il lui appartenait de vérifier les indications y figurant en se rendant sur place. Il a précisé que personne ne l'avait contacté pour avoir de plus amples détails sur la soumission, en particulier sur les surfaces mentionnées. S'agissant des travaux complémentaires figurant dans le devis du 5 novembre 2006 (pièce 9 appelante), ils résultaient d'une erreur initiale, dans la mesure où la dalle de béton recouvrant l'étanchéité n'avait pas été décelée lors du sondage effectué. La COPROPRIETE avait tout de suite accepté qu'un devis complémentaire soit établi. Sur présentation du devis du 23 février 2007 (pièce 13 appelante), K. \_\_\_\_\_ a indiqué que ce devis n'avait jamais été accepté, dans la mesure où le poste bacs à fleurs était compris dans le contrat initial et que les rampes pour handicapés avaient été réalisées sous une autre forme que celle mentionnée dans ce devis (à savoir quatre rampes d'un mètre de large permettant au concierge de descendre les poubelles et aux handicapés de passer). Selon lui, il n'y avait pas eu d'étanchéité sur la rampe d'accès à l'immeuble no 18. La surface totale de l'enrobé, environ 450 m<sup>2</sup>, devait être effectuée, à savoir la rampe d'accès du garage devant l'immeuble no 22, la rampe d'accès piétons devant l'immeuble no 20 et toute la partie longitudinale (surface de roulement).

Entendu en qualité de témoin le 9 décembre 2010, I. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait signé le contrat en qualité d'administrateur de la COPROPRIETE et que cette dernière avait mandaté Z. \_\_\_\_\_ SA en tant que direction des travaux.

r) La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 17 mars 2011.

- C. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise et qu'elles avaient convenu d'un prix forfaitaire pour les travaux envisagés. Dans la mesure où la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES contestait devoir payer une rémunération additionnelle pour des travaux supplémentaires, il incombait à X. \_\_\_\_\_ SA d'établir des modifications de la commande ou l'existence de circonstances extraordinaires non prévues par les parties. C'était à ces seules conditions qu'il était possible de franchir le plafond constitué par le prix forfaitaire convenu. Ainsi, l'on ne pouvait soutenir, à l'instar de X. \_\_\_\_\_ SA, que la clause spécifique du contrat selon laquelle les postes non exécutés seraient déduits de la facture finale sous-entendait que les travaux supplémentaires devaient être facturés en sus, au risque de vider la notion de prix forfaitaire de sa substance.

S'agissant d'un prix forfaitaire, il n'était pas non plus possible de vérifier et remettre en cause l'intégralité des métrés et quantitatifs prévus dans le devis initial, comme le

---

soutenait la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES en se référant au rapport établi par F. \_\_\_\_\_ SA. Seuls les postes prévus et non exécutés pouvaient être déduits, soit les travaux déduits à hauteur de 32'415 fr. 50 indiqués dans le devis du 5 novembre 2006 et ceux non exécutés à hauteur de 3'731 fr. 05 mentionnés dans les factures des 3 mai et 3 juillet 2007. Le Tribunal a retenu qu'en contrepartie, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES avait admis des travaux supplémentaires à hauteur de 55'838 fr. suite à la découverte d'une dalle de béton recouvrant l'étanchéité, s'agissant d'une circonstance extraordinaire. Par conséquent, vu qu'elle avait déjà payé la totalité du prix forfaitaire en 325'000 fr., la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES restait devoir 25'179 fr. 20 TTC (conformément au devis du 5 novembre 2006), sous déduction des travaux non exécutés à hauteur de 3'731 fr. 05.

Le premier juge a en outre relevé que X. \_\_\_\_\_ SA fondait ses prétentions sur deux devis, datés des 23 février (pour un montant de 13'815 fr. 85) et 3 mai 2007 (pour un montant de 12'174 fr. 95), sans apporter la preuve que la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES les avait approuvés. Il apparaissait en effet, d'une part, que la totalité de la surface était déjà visée dans le devis initial et, d'autre part, que ce dernier incluait déjà les travaux sur bacs à fleurs pour une surface de 170 m<sup>2</sup>. Il en résultait que X. \_\_\_\_\_ SA devait être déboutée de ses prétentions sur ce point et qu'il en allait de même pour les deux autres postes réclamés, soit le revêtement bitumeux (1'506 fr. 60) et le dernier bac à fleurs (4'067 fr. 30).

Dès lors, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES devait être condamnée à verser à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 21'448 fr. 15, soit 25'179 fr. 20 - 3'731 fr. 05, cette somme portant intérêts à 5% dès le 30 novembre 2007 (art. 104 CO).

- D.** a) Devant la Cour, X. \_\_\_\_\_ SA fait valoir une constatation inexacte des faits et une violation de la loi. La plupart de ses griefs ressortent à une constatation inexacte des faits. En substance, elle reproche au premier juge d'avoir retenu que le devis initial incluait tous les bacs à fleurs et que les devis complémentaires des 2 février et 3 mai 2007 n'avaient pas été entérinés par Z. \_\_\_\_\_ SA. Selon X. \_\_\_\_\_ SA, le premier juge n'a pas pris en considération son moyen de preuve contenant l'intégralité des procès-verbaux de chantier (pièce no 47 appelante) dont il ressortait que les devis précités portaient sur des travaux et des bacs à fleurs non inclus par le devis initial et que ces travaux avaient été dûment commandés par Z. \_\_\_\_\_ SA.

En outre, elle soutient que le Tribunal a écarté à tort le poste de 1'506 fr. 40 pour revêtement bitumeux de la zone publique, qui était pourtant dû puisque cette zone n'était pas concernée par le devis initial. De même, le poste de 4'067 fr. 30 pour la réfection du dernier bac à fleurs avait été écarté à tort, car il avait été commandé par oral par George COCHET, comme cela ressortait du procès-verbal no 29 de la séance de chantier du 6 juin 2007 (pièce no 47 précitée). En résumé, X. \_\_\_\_\_ SA soutient qu'aucun travail facturé en supplément n'était déjà compris dans le devis initial.

---

Concernant le grief de violation de la loi, X. \_\_\_\_\_ SA reproche au premier juge d'avoir considéré que le fardeau de la preuve lui incombait s'agissant des montants réclamés pour les travaux dont elle allègue qu'ils n'étaient pas compris dans le forfait convenu. En outre, elle se plaint implicitement d'une application incorrecte des art. 373 et 374 CO. Par ailleurs, X. \_\_\_\_\_ SA soutient que le premier juge a retenu à tort que les intérêts couraient dès le 30 novembre 2007, alors que sa première mise en demeure datait du 2 novembre 2007. Enfin, elle fait grief au Tribunal d'avoir méconnu le fait que la facture finale avait été contrôlée et acceptée par Z. \_\_\_\_\_ SA pour la COPROPRIETE.

**b)** En premier lieu, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES conteste intégralement les griefs soulevés par X. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre du jugement querellé.

En second lieu, à l'appui de son appel joint, elle fait grief au premier juge d'avoir retenu un état de fait incomplet (art. 310 al. 1 CPC) s'agissant de l'évaluation des travaux non réalisés pouvant donner lieu à des déductions conformément au contrat. À cet égard, elle se plaint d'une interprétation juridique erronée de la clause 2.3 du contrat conclu entre les parties, en relation avec des déductions que le premier juge aurait refusé de manière injustifiées (art. 310 al. 2 CPC).

Subsidiairement, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES allègue que le Tribunal a surévalué le montant mis à sa charge. Selon elle, même si le raisonnement du premier juge avait été correct, elle aurait dû être condamnée à payer 19'691 fr. 45, et non 21'448 fr. 15.

Enfin, dans un quatrième grief, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES allègue une répartition inadéquate des frais et dépens en première instance.

**c)** Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
- 2.**
  - 2.1.** L'appel principal a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 let. a, 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC). Il est ainsi recevable.
  - 2.2.** À teneur de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie intimée peut former un appel joint dans sa réponse. La réponse doit être déposée dans un délai de 30 jours après la notification par l'instance d'appel de l'acte de son adverse partie (art. 312 al. 1-2 CPC).

---

En l'espèce, l'appel joint a été interjeté suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 313 al. 1 CPC) et dans le délai de trente jours après notification de l'appel principal le 19 juillet 2011 (art. 312 al. 2 et 145 al. 1 let. a CPC). Il est donc recevable.

**2.3.** Les dernières conclusions de première instance portant sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital (art. 91 al. 1 CPC), la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**3.** Les parties admettent à juste titre avoir conclu un contrat d'entreprise soumis à la Norme SIA-18, ainsi qu'avoir convenu d'un prix forfaitaire pour l'exécution de l'ouvrage.

**4. 4.1.** A teneur de l'art. 373 CO, lorsque le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (al. 1). A l'inverse, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (al. 3). En ce sens, on admet que le prix forfaitaire ou prix ferme fixe est une limite à la fois maximale et minimale pour la rémunération de l'entrepreneur (arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.23/2004 du 14 décembre 2004, consid. 3.1; BÜHLER, Commentaire zurichois, n. 8 et n. 11 *ad* art. 373 CO; CHAIX, Commentaire romand, n. 9 *ad* art. 373 CO; GAUCH, Le contrat d'entreprise, adaptation française par B. CARRON, ch. 900 p. 265; ZINDEL/PULVER, Commentaire bâlois, 3e éd., n. 11 *ad* art. 373 CO).

La partie qui prétend à l'existence d'un prix ferme a la charge de la preuve (Droit de la Construction 2/2001 p. 80 no 261). En cas de doute, on ne présume pas une telle convention et le prix de l'ouvrage doit être déterminé d'après la valeur du travail (art. 374 CO; GAUCH, *op. cit.*, ch. 1014 p. 297). La doctrine et l'usage en matière de construction recommandent de convenir un prix forfaitaire sur la base de documents clairs et complets, notamment pour éviter les problèmes relatifs à la délimitation entre l'objet du contrat et les éventuelles commandes supplémentaires (cf. Norme SIA-118, art. 41 al. 2 et 40 al. 2; GAUCH, *op. cit.*, ch. 906 *in fine* p. 267). La présence d'un descriptif détaillé et de plans ne constituent cependant pas une condition nécessaire à la fixation d'un prix ferme: celui-ci peut en effet également résulter d'une estimation grossière des coûts (arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.23/2004 précité; GAUCH, *op. cit.*, ch. 902 *in medio* p. 266).

**4.2.** Dans leur accord basé sur le modèle de contrat SIA 1023, les parties ont utilisé de manière univoque les termes de prix forfaitaire et elles ont expressément ajouté une clause 2.3 stipulant que, malgré le prix forfaitaire, une déduction pourrait être appliquée au cas où des travaux compris dans le contrat ne seraient pas exécutés. Dès lors, le prix forfaitaire de 325'000 fr. fixé par les parties constituait un prix maximum, mais pas un prix minimum.

---

En outre, il résulte du dossier soumis à la Cour que les documents sur lesquels se sont fondés les parties pour arrêter le prix de l'ouvrage, soit le descriptif des travaux (pièce 5 appelante) ainsi que le plan et les photos associés (pièce 6 appelante), étaient imprécis et peu détaillés.

Ces éléments n'empêchaient toutefois pas les parties de prendre, à leurs risques et périls, la décision de convenir le 10 août 2006 d'un prix ferme pour l'exécution de l'ouvrage litigieux. Le contrat faisait expressément référence au devis de l'entrepreneur du 10 février 2006, qui portait sur la réfection "*complète*" de l'étanchéité et de la ferblanterie de la dalle parking d'une surface de 1115 m<sup>2</sup> (cf. pièce 5 appelante, ch. V.A.4, V.A.B, V.B.1, etc.) et qui incluait l'exécution de bacs à fleurs définis par une surface de 170 m<sup>2</sup>, sans autre précision. Dès lors, la décision commune des parties de fixer un prix forfaitaire de 325'000 fr. sur la base de documents imprécis et peu détaillés peut paraître déraisonnable; en vertu de la force obligatoire des contrats et sauf vice du consentement, non réalisé en l'espèce, cette décision fonde néanmoins la loi des parties, qui ne peut plus être remise en cause.

5. Tant dans l'appel principal que dans l'appel joint, les parties critiquent - sous l'angle d'une violation de l'art. 373 CO - les calculs effectués par le premier juge en matière de surcoûts et de déductions. Pour X. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: "l'appelante"), il conviendrait de faire supporter à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES (ci-après: "l'intimée") un surcoût de 51'538 fr. 50, cette somme correspondant aux travaux supplémentaires qui lui ont été commandés, sous déduction des travaux supprimés. Pour l'intimée, aucun surcoût ne peut être mis à sa charge, dans la mesure où l'intégralité des travaux exécutés par l'appelante étaient compris dans le devis initial et ne résultaient pas d'une demande de sa part. En revanche, il conviendrait de tenir compte des moins-values découlant de prestations dues mais non exécutées par l'appelante, conformément à la clause 2.3 du contrat prévoyant qu'une déduction pourrait être appliquée au cas où des travaux compris dans le contrat ne seraient pas exécutés.

5.1. Le caractère ferme du prix forfaitaire n'est pas absolu. L'art. 373 al. 2 CO prévoit une première exception lorsque l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions des parties. Une seconde exception est réalisée quand intervient une modification de commande par rapport à l'objet du contrat initialement convenu. En effet, le prix ferme arrêté par les parties n'est déterminant que pour l'ouvrage alors projeté, sans modifications qualitatives ou quantitatives (ATF 116 II 315 consid. 3; arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.23/2004 précité, consid. 4.1; arrêt non publié du Tribunal fédéral 4A.183/2010 du 27 mai 2010, consid. 3.2).

Les modifications de commande donnent droit à une augmentation du prix en cas de prestations supplémentaires de l'entrepreneur; cette rémunération se calcule sur la base de l'art. 374 CO (BÜHLER, *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 373 CO; CHAIX, *op. cit.*, n. 10 *ad* art. 373 CO; GAUCH, *op. cit.*, ch. 905 p. 266 s.). Tel n'est pas seulement le cas lorsque la

---

modification provient du maître, mais également lorsqu'elle émane de l'entrepreneur et qu'elle a été acceptée par le maître (arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.23/2004 précité, consid. 4.1; arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.375/1993 du 20 juin 1994 consid. 3, paru in SJ 1995 p. 100). En pratique, il est difficile de déterminer si une modification de commande alléguée existe réellement ou si une prestation arguée de supplémentaire fait encore partie des prestations convenues à l'origine, raison pour laquelle le degré de précision du contrat a son importance (arrêt non publié du Tribunal fédéral 4C.23/2004 précité). Comme c'est l'entrepreneur qui entend déduire un droit à une rémunération supplémentaire, c'est lui qui supporte le fardeau de la preuve de la modification de commande et des frais supplémentaires en résultant (CHAIX, *op. cit.*, n. 36 *ad art.* 373 CO; GAUCH, *op. cit.*, ch. 786 p. 233; ZINDEL/PULVER, *op. cit.*, n. 39 *ad art.* 373 CO).

**5.2.** En l'espèce, dans la mesure où l'appelante entend déduire du contrat litigieux un droit à une rémunération supplémentaire, elle supporte le fardeau de la preuve des modifications de commande qu'elle allègue, ainsi que des frais supplémentaires en résultant.

**5.2.1** Il ressort du dossier soumis à la Cour que l'appelante a établi le devis complémentaire du 5 novembre 2006 à la suite de la découverte, en cours de travaux, d'une dalle de béton armé de 20 cm d'épaisseur et d'une surface de 312 m<sup>2</sup>, dont l'existence n'était pas connue des parties lors de la conclusion du contrat. La découverte de cette dalle constitue une circonstance extraordinaire au sens de l'art. 373 al. 2 CO et l'intimée ne s'y est pas trompée, en admettant qu'une telle découverte impliquait les travaux et les frais supplémentaires énumérés dans le devis du 5 novembre 2006 (cf. écriture de réponse et d'appel joint du 18 août 2011, p. 14 *in fine*, 15 et 22 n. 122).

Il s'ensuit que les frais afférents aux travaux supplémentaires énumérés par le devis complémentaire précité sont bien dus (55'838 fr. hors taxes), sous déduction de 32'415 fr. 50 de travaux non exécutés, en prenant en compte 7,6% de TVA, soit 1'756 fr. 70.

Partant, c'est à bon droit que le juge de première instance a retenu que l'intimée restait devoir un montant de 25'179 fr. 20 à l'appelante ((55'838 - 32'415 fr. 50) + 1'756 fr. 70 = 25'179 fr. 20) en relation avec les travaux précités. À cet égard, le grief de l'intimée selon lequel le premier juge se serait trompé dans son calcul tombe à faux, dans la mesure où l'intimée a omis de tenir compte du montant de la TVA précité (1'756 fr. 70).

**5.2.2** Les parties divergent quant à savoir si le contrat incluait l'exécution de tous les bacs à fleurs, comme le soutient l'intimée, ou s'il n'incluait que certains bacs à fleurs, comme l'affirme l'appelante, qui a établi des devis complémentaires pour la réfection de certains bacs (devis complémentaires des 23 février 2007 et 3 mai 2007).

---

Il résulte des pièces figurant au dossier, et en particulier du devis initial du 10 février 2006 intégré au contrat, qu'au moment de la conclusion du contrat, l'ouvrage incluait la réfection de bacs à fleurs définis par une surface globale de 170 m<sup>2</sup>, sans autre précision. Au vu de ce document peu détaillé, rien n'indique que l'ouvrage ne portait que sur certains bacs à fleurs, à l'exclusion d'autres; au contraire, ce document ne comporte aucune spécification concernant l'emplacement, les caractéristiques, la surface ou le contenu respectif des bacs à fleurs à exécuter. Ces derniers sont à chaque fois définis exclusivement par l'indication de leur surface globale de 170 m<sup>2</sup>. Par conséquent, la Cour de céans retiendra, à l'instar du premier juge, que tous les bacs à fleurs étaient inclus dans l'ouvrage litigieux.

Pour le surplus, à l'appui de son allégué, l'appelante produit un plan de l'ouvrage comportant un tracé en couleur qui exclut certains bacs à fleurs de la surface à exécuter; cependant, elle n'établit pas que ce tracé, effectué par ses soins, a été accepté par l'intimée. Dès lors, cette pièce ne lui est d'aucun secours, de même que les photographies associées qui sont à peine déchiffrables et ne comportent aucune indication spécifique. En outre, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'on ne saurait déduire des procès-verbaux de chantier no 19, 20 et 29 que l'intimée lui a commandé des travaux supplémentaires afférents à des bacs à fleurs non inclus dans le contrat. En effet, ces procès-verbaux ont été établis de façon unilatérale par l'appelante et, s'ils se réfèrent effectivement à des devis concernant des bacs à fleurs non exécutés, ils ne sont pas propres à prouver que les travaux qu'ils mentionnent sont exorbitants à ceux inclus dans le forfait, ni que ces devis ont été demandés et acceptés par l'intimée. A cet égard, il découle des enquêtes menées par le premier juge et des pièces figurant au dossier, que l'intimée n'a pas accepté les devis complémentaires des 23 février et 3 mai 2007.

Vu ce qui précède, les prétentions de l'appelante concernant des travaux supplémentaires sur des bacs à fleurs sont infondées.

**5.2.3** L'appelante allègue encore d'autres travaux supplémentaires, qui n'auraient pas été inclus dans le devis initial. Il s'agit des travaux mentionnés dans le devis complémentaire du 23 février 2007 afférents à des rampes ("*rampes pour handicapés*" et "*rampe d'accès aux immeubles*"), ainsi que des travaux de réfection du revêtement bitumineux de la "*zone publique en haut de la rampe*", selon facture finale du 3 juillet 2007 (pièce 18 appelante, ch. 4).

Il ressort du dossier soumis à la Cour que l'ouvrage à exécuter, à savoir la réfection complète de la dalle située au-dessus du garage, présentait une surface de 1115 m<sup>2</sup>. Or, les travaux susmentionnés sont inclus dans cette surface, comme l'a constaté à bon droit le premier juge. Pour le surplus, il incombait à l'appelante d'établir que ces travaux constituaient des travaux supplémentaires non inclus dans le devis initial et commandés en sus par l'intimée, ce qu'elle n'a pas démontré. En effet, à l'appui de son allégué, l'appelante se réfère à nouveau au tracé effectué par ses soins (cf. supra 5.2.2), dont rien

---

n'indique qu'il a été admis par l'intimée. L'appelante se réfère aussi, sans plus de précision, aux déclarations du témoin E.\_\_\_\_\_, architecte auprès de la direction des travaux. Or, à teneur des déclarations de ce témoin en lien avec la facture finale de l'appelante du 3 juillet 2007, ce dernier a "*uniquement vérifié si les travaux complémentaires correspondaient à ce qui a été fait*". L'on ne saurait déduire de cette déclaration que des travaux supplémentaires ont été commandés par l'intimée. Au vu de l'intégralité des déclarations du témoin, il appert bien plutôt qu'il s'est borné à contrôler que les travaux énumérés dans la facture finale précitée avaient bien été exécutés, sans pour autant vérifier si chacun des postes énumérés étaient ou non inclus dans le forfait, comme cela ressort de sa déclaration du 27 avril 2010: "*Je n'ai pas vérifié l'ensemble des métrés, car il s'agissait d'un forfait*".

Il découle de ce qui précède que l'appelante n'a pas démontré l'existence d'une commande de travaux supplémentaire en relation avec les rampes et la réfection du revêtement bitumineux par rapport à ce qui avait été convenu lors de la signature du contrat. Dès lors, le principe du prix forfaitaire s'applique en plein. Autrement dit, l'appelante n'a droit à aucune rémunération supplémentaire de ce chef.

**5.3.** Dans son recours joint, l'intimée, se fondant essentiellement sur le rapport établi par F. \_\_\_\_\_ SA, fait grief au premier juge d'avoir fait une interprétation juridique erronée de la clause 2.3 du contrat, prévoyant qu'une déduction pourrait être appliquée au cas où des travaux compris dans le contrat ne seraient pas exécutés. Selon l'intimée, les moins-values pour travaux non exécutés, estimées à 40'435 fr. par F. \_\_\_\_\_ SA, doivent s'ajouter aux déductions de 32'415 fr. 50 et 3'731 fr. 05 retenues par le premier juge.

En premier lieu, il convient de relever que le rapport sur lequel l'intimée base sa prétention n'est pas une expertise judiciaire, mais une expertise privée qu'elle a commandée. En outre, si le témoin J.\_\_\_\_\_, représentant F. \_\_\_\_\_ SA, a confirmé son rapport, il a aussi indiqué que la moins-value de 40'435 fr. figurant dans celui-ci pourrait être soit plus importante, soit inférieure, et qu'il avait eu des difficultés à comprendre les documents fournis en relation avec l'ouvrage à exécuter. Dans ces conditions, l'on ne saurait retenir que les moins-values alléguées par l'intimée soient démontrées.

En second lieu, l'expertise réalisée par F. \_\_\_\_\_ SA se base essentiellement sur des quantitatifs et des métrés, pour conclure à des prestations non fournies par l'appelante sur plus de 400 m<sup>2</sup>. Or, s'agissant d'un prix forfaitaire, l'on ne saurait vérifier et remettre en cause l'intégralité des métrés et quantitatifs découlant du devis initial, contrairement à ce que soutient l'intimée en se fondant sur l'expertise précitée. En vertu de la clause 2.3 du contrat litigieux, seuls les postes prévus et non exécutés peuvent être déduits du prix forfaitaire convenu. Il en va ainsi des travaux non exécutés déduits à hauteur de 32'415 fr. 50 dans le devis du 5 novembre 2006 et de ceux à hauteur de 3'731 fr. 05 figurant dans les factures des 3 mai et 3 juillet 2007, comme l'a retenu à juste titre le premier juge.

---

Partant, le grief de l'intimée est infondé, les moins-values estimées à hauteur de 40'435 fr. par F. \_\_\_\_\_ SA ne justifiant aucune déduction par rapport au prix forfaitaire fixé par les parties.

6. Au vu de l'ensemble de ce qui précède, l'intimée reste devoir la somme de 25'179 fr. 20 à l'appelante pour des travaux supplémentaires dûment admis (cf. supra 5.2.1), sous déduction de 3'731 fr. 05 de travaux non exécutés (cf. supra 5.3), à savoir un montant total de 21'448 fr. 15 (et non 19'691 fr. 45 comme le soutient l'intimée, qui ignore à tort la somme de 1'756 fr. 70 de TVA, cf. supra 5.2.1).

Les autres prétentions de l'appelante relatives aux travaux supplémentaires allégués sont infondées (cf. supra 5.2.2 et 5.2.3), de sorte qu'elle sera déboutée de ses conclusions de ce chef. À cet égard, il convient encore d'ajouter qu'il ne ressort pas du dossier soumis à la Cour que l'intimée, soit pour elle la direction des travaux, aurait accepté la facture finale du 3 juillet 2007, contrairement à ce que soutient l'appelante.

Enfin, l'appelante critique le jugement entrepris dans la mesure où le premier juge a fixé la date de départ des intérêts moratoires au 30 novembre 2007, au lieu du 2 novembre 2007. Sur ce seul point, l'appel s'avère fondé, l'appelante ayant dûment fixé un délai au 2 novembre 2007 à l'intimée pour lui verser les montants découlant notamment du devis du 5 novembre 2006.

Dès lors, le jugement entrepris sera annulé sur cette seule question et l'intimée sera condamnée à verser à l'appelante la somme de 21'448 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2007.

Par souci de simplification, l'intégralité du jugement sera modifiée.

Quant à l'intimée, elle sera déboutée des conclusions de son appel joint, sous réserve de la question des frais de première instance discutée ci-dessous.

7. S'agissant des frais de première instance, l'intimée fait valoir que le premier juge a appliqué de manière inadéquate l'art. 176 aLPC et aurait dû répartir différemment la prise en charge des dépens, puisque de ses prétentions à concurrence de 51'538 fr. 50, l'appelante n'a obtenu que 21'448 fr. 15, soit 41.6% de sa prétention initiale.

**7.1.** Tout jugement doit condamner aux dépens la partie qui succombe, étant précisé que la partie qui a obtenu gain de cause peut être condamnée à une partie des dépens si ses conclusions sont exagérées (art. 176 al. 1 et 2 aLPC). En outre, à teneur de l'art. 176 al. 3 aLPC, le juge peut toujours compenser les dépens lorsque l'équité le commande.

Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour ordonner la compensation des dépens. En principe, la compensation est admise à chaque fois que la condamnation aux dépens de la partie qui succombe est choquante ou heurte le sentiment de l'équité, cette notion devant s'interpréter au sens de l'art. 4 CC (BERTOSSA et al., Commentaire de la

---

loi de procédure civile genevoise, n. 9 *ad* art. 176 aLPC). Dans ce contexte, le sort des dépens a été confirmé par le Tribunal fédéral dans une cause où le demandeur avait obtenu env. 43% de ses conclusions, mais où les tribunaux genevois avaient compensé les dépens entre les parties, considérant qu'aucune d'entre elles n'avaient obtenu gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A.598/2009 du 29 mars 2010, consid. 6.2).

Ceci dit, pour qu'une partie soit condamnée à supporter les dépens de la cause, il faut et il suffit qu'elle échoue dans sa demande, sa défense, son intervention ou son appel en cause (sous réserve des aménagements et exceptions prévus par la aLPC). Pour déterminer quelle est la partie qui succombe et quelle est celle qui obtient gain de cause, il convient de tenir compte aussi bien du sort des conclusions du demandeur que des conclusions, libératoires ou reconventionnelles, du défendeur (BERTOSSA et al., *op. cit.*, n. 6 *ad* art. 176 aLPC).

**7.2.** *In casu*, le juge de première instance a condamné l'intimée en tous les dépens, comprenant une indemnité de procédure de 5'000 fr. valant participation aux honoraires du conseil de l'appelante, considérant sommairement qu'elle avait succombé principalement.

Ce faisant, le premier juge a méconnu le fait que l'issue du litige était principalement (59,4%) défavorable à l'appelante. En effet, il appert qu'à ce stade de la procédure, elle n'avait obtenu que le 41,6% de ses dernières prétentions. Dès lors, nonobstant le large pouvoir d'appréciation du juge en la matière, l'on ne saurait admettre qu'il se justifiait de condamner l'intimée à l'intégralité des dépens de première instance, du moment que l'appelante ne s'était même pas vu allouer la moitié de ce qu'elle réclamait en justice.

Toutefois, il n'y a pas lieu de compenser les dépens de première instance entre les parties, l'appelante ayant obtenu gain de cause sur le principe même de sa demande en paiement, alors que l'intimée, qui concluait au déboutement intégral de l'appelante, a perdu tant sur le principe que partiellement sur le fond.

Par conséquent, la Cour retiendra que les parties ont obtenu gain de cause en première instance en proportion de 2/3 pour l'appelante et de 1/3 pour l'intimée.

Il s'ensuit que le jugement entrepris sera aussi modifié sur ce point.

Partant, les dépens de première instance seront mis à la charge de l'appelante à raison de 1/3 et de l'intimée à raison de 2/3.

- 8.** Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, sont mis à la charge de la partie succombante (art. 95 et 106 al. 1 1ère phrase CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, ils sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

---

En l'espèce, les frais judiciaires d'appel et d'appel joint sont arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 RTFMC - E 1 05.10).

Vu l'issue du litige, ils seront répartis par moitié entre les parties.

Sur le montant de 3'000 fr. de frais d'appel avancés par X. \_\_\_\_\_ SA, la somme de 2'000 fr. restera acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), le solde de 1'000 fr. devant lui être restitué.

Les 2'000 fr. de frais d'appel joint avancés par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES resteront acquis à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Chacune des parties supportera ses dépens d'appel (art. 106 al. 2 CPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 31 mai 2011 par X. \_\_\_\_\_ SA et l'appel joint interjeté le 18 août 2011 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/5979/2011 prononcé le 14 avril 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6949/2009-18.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

**Et, statuant à nouveau :**

Condamne la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y. \_\_\_\_\_ à verser à X. \_\_\_\_\_ SA le montant de 21'448 fr. 15 avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 2007.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Statuant sur les frais :**

Dit que les dépens de première instance sont mis à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA à raison de 1/3 et de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y. \_\_\_\_\_ à raison de 2/3.

Fixe les frais judiciaires des appels à la somme de 4'000 fr.

Les met à la charge des parties pour moitié chacune et dit qu'ils sont entièrement compensés par les avances de frais opérées par X. \_\_\_\_\_ SA et la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGE Y. \_\_\_\_\_, qui sont acquises à l'Etat.

Ordonne aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer 1'000 fr. à X. \_\_\_\_\_ SA.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Barbara SPECKER

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*